



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sopranen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORSKEN 4	2014	Malmö

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If / Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 6 175 kvm och 4 lokaler om 339 kvm. Byggnadernas totalyta är 6514 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Greger Jonsson	Ordförande
Annica Dahlberg	Styrelseledamot
Birgitte Englund	Styrelseledamot
Göran Ernberg	Styrelseledamot
Gunilla Stoltz	Styrelseledamot
Peter Schagerström	Styrelseledamot
Sven Persson	Styrelseledamot

Valberedning

Walter Congiu, Ann Vonheim

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Auktoriserad
revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte terassgolv
- 2022-2026 ● Kontroll av Expansionskärl - DEKRA
- 2022-2025 ● FU hissar - KONE
Kontroll av Brandsäkerhet - PRESTO
Byte av ventilationsfilter - VEAB
Kontroll dräneringspumpar - Hysten & Kjellander
- 2021-2024 ● OVK - Klimat & Automatikkontroll

Planerade underhåll

- 2025 ● Rensning ventilationskanaler
Målning trästaket
Olja träpanel (träfasad)
- 2026 ● Tvätta putsfasad
- 2027 ● OVK
- 2028 ● Spola avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Bredband och telefoni	Telenor
Ekonom. och Fast. Förvaltning, UH plan Planima	SBC
Hissar	Kone
Skadedjursbekämpning	Nomor / Rentokil
Vatten och hushållsavfall	VA-Syd
Ventilationssystem	Veab
Återvinningsavfall	Ohlssons
Brandskydd	Presto

Övrig verksamhetsinformation

UH planen för föreningen har uppdaterats och lagts in i SBC's planeringsverktyg Planima. Planen skall uppdateras årligen vid ett möte med SBC.

Byte av terrassgolv utfördes under våren. Även växter och belysning på terrassen har kompletterats. En invigning av den nya terrassen med mingelkväll genomfördes den 13 juni. Ytterligare en medlemsaktivitet hölls den 4 dec med glöggkväll i gemensamhetslokalen. Två nyhetsbrev med information till medlemmarna skickades ut under 2024.

En översyn av alla ytterdörrar och lås genomfördes med beslut att dörr till soprummet behövde bytas.

OVK genomfördes hösten 2024. Som ett resultat kommer rensning av ventilationskanalerna att flyttas från planerat 2026 till våren 2025.

Vid årsstämman godkändes ändringar i Brf Sopranens stadgar för att överensstämma med nya uppdateringar i Bostadsrättslagen 1991:614

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens mål för 2024 att klara verksamheten utan avgiftshöjning infriades genom noggrann budgetering och god kostnadskontroll.

Föreningen har via SBC begärt omprövning av skatteverkets beslut gällande omsättningsbaserad moms för år 2017-18. Förvaltningsrätten har bifallet vår överklagan och skatteverket har återbetalat 80.845 kr till skattekontot. Pengarna ska inte användas innan tiden för överklagan till Kammarrätten har passerats. Om inte skatteverket överlagar eller om Kammarrätten godkänner återbetalning kommer vi att begära omprövning för år 2019 - 2024.

Ett lån på 10 MSEK har omsatts under året och placerats med rörlig ränta i avvaktan på kommande räntesänkningar.

Tre medlemmar har löst sina kapital lån under året på totalt 1.1 MSEK .

Frivilligt kapitaltillskott och dubbla andelstal

I samband med föreningens bildande beslutades det att ha två andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital (upplåtelselån). Genom ett frivilligt kapitaltillskott kan man som medlem amortera kapitallånet i sin helhet och därigenom erlägger man inte längre ränta för detta lån. I den ekonomiska planen som registrerades 2015-01-20 framgår vilka lägenheter som är belastade med kapitallån.

Föreningen har tre lån för att finansiera medlemmarnas kapitallån. Dessa uppgick till 28 800 000 kr per sista december 2024. Se not 15 för mer information om lånen.

Månadsavgiften består av andelstal 1 som avser drift/underhåll, ränta och amortering för föreningens gemensamma lån samt andelstal 2 som avser eventuellt kapital/upplåtelselån. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av de initiala upplåtelseavgifterna) får 0 i andelstal 2 och betalar endast för drift/underhåll samt ränta och amortering för föreningens gemensamma lån.

Förändringar i avtal

Från 1 januari 2024 har förvaltningen av Brf Sopranens fastighet övergått från Bredablick till SBC som nu är både ekonomisk och fastighetsförvaltare.

Brf Sopranen har även bytt försäkringsbolag / förmedlare från Trygg Hansa / Bolander till If / Gallagher. Bytet medförde en väsentlig sänkning av den årliga avgiften. Dock har föreningen nu en högre självrisk. Det kollektiva bostadsrättstillägget för alla medlemmar är kvar oförändrat.

Avtal skadedjursbekämpning med Nomor/Rentokil har utökats till att även omfatta bekämpning av måsar på taket till Brf Sopranen. Första gången detta kommer att utföras är våren 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 612 659	5 701 909	4 724 209	4 460 353
Resultat efter fin. poster	-2 328 876	-1 320 270	-2 225 577	-918 933
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	1 512 821	1 271 520	1 250 015	953 707
Taxeringsvärde	210 760 000	210 760 000	210 760 000	222 937 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	725	694	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	71,67	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr *	12 792	13 089	13 413	13 547
Skuldsättning per kvm totalyta, kr **	12 126	12 408	12 715	12 842
Sparande per kvm totalyta, kr	63	184	79	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	84	132	90
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	54	48	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	39	29	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	177	208	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	1,68	-	-
Räntekänslighet (%)	18	19,15	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

***Skuldsättningen per kvm upplåten med bostadsrätt** visar den genomsnittliga skulden för föreningen.

Differentierade kapitalinsatser medför att lägenheterna kan ha olika skuldsättning. En medlem som har erlagt hela sin upplåtelseavgift har en skuldsättning 8128 kr/ kvm.

****Skuldsättningen per kvm totalyta** visar den genomsnittliga skulden för föreningen.

Differentierade kapitalinsatser medför att lägenheterna kan ha olika skuldsättning. En medlem som har erlagt hela sin upplåtelseavgift har en skuldsättning 7705 kr/ kvm.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 393 169 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	213 000 000	-	-	213 000 000
Upplåtelseavgifter	34 200 000	-	-	34 200 000
Fond, yttre underhåll	1 271 520	-55 007	296 308	1 512 821
Kapitaltillskott	1 100 000	-	1 100 000	2 200 000
Balanserat resultat	-10 062 087	-1 265 263	-296 308	-11 623 658
Årets resultat	-1 320 270	1 320 270	-2 328 876	-2 328 876
Eget kapital	238 189 164	0	-1 228 877	236 960 287

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 327 350
Årets resultat	-2 328 876
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 308
Totalt	-13 952 534

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	270 601
Balanseras i ny räkning	-13 681 933

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 612 659	5 701 909
Övriga rörelseintäkter	3	38 988	277 592
Summa rörelseintäkter		5 651 647	5 979 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 642 943	-2 601 302
Övriga externa kostnader	9	-473 445	-273 430
Personalkostnader	10	-140 182	-128 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 466 288	-2 466 288
Summa rörelsekostnader		-5 722 859	-5 469 066
RÖRELSERESULTAT		-71 212	510 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 890	41 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 319 554	-1 872 381
Summa finansiella poster		-2 257 664	-1 830 705
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 328 876	-1 320 270
ÅRETS RESULTAT		-2 328 876	-1 320 270

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	314 534 432	317 000 720
Summa materiella anläggningstillgångar		314 534 432	317 000 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		314 534 432	317 000 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		68 659	43 049
Övriga fordringar	13	1 625 839	2 010 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	107 970	55 087
Summa kortfristiga fordringar		1 802 468	2 108 950
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 053 278	1 016 305
Summa kassa och bank		1 053 278	1 016 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 855 746	3 125 255
SUMMA TILLGÅNGAR		317 390 178	320 125 976

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 400 000	248 300 000
Fond för yttre underhåll		1 512 821	1 271 520
Summa bundet eget kapital		250 912 821	249 571 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 623 658	-10 062 087
Årets resultat		-2 328 876	-1 320 270
Summa fritt eget kapital		-13 952 534	-11 382 357
SUMMA EGET KAPITAL		236 960 287	238 189 164
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 108 000	48 025 000
Summa långfristiga skulder		24 108 000	48 025 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	54 883 500	32 800 000
Leverantörsskulder		177 629	195 806
Skatteskulder		235 200	235 200
Övriga kortfristiga skulder		408 026	52 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	617 536	628 235
Summa kortfristiga skulder		56 321 891	33 911 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 390 178	320 125 976

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-71 212	510 435
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 466 288	2 466 288
	2 395 076	2 976 723
Erhållen ränta	61 890	39 670
Erlagd ränta	-2 323 238	-1 865 281
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133 728	1 151 112
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	144 705	-61 574
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	330 263	-22 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	608 696	1 066 639
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 100 000	1 100 000
Amortering av lån	-1 833 500	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-733 500	-900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-124 804	166 639
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 798 711	2 632 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 673 907	2 798 711

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sopranen i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 244 872	3 170 705
Årsavgift bostäder, kap tillsk	487 409	498 437
Hysesintäkter lokaler	296 837	363 396
Hysesintäkter lokaler, moms	683 410	642 504
Deb. fastighetsskatt	28 573	47 247
Deb. fastighetsskatt, moms	79 260	97 809
Bredband	170 280	170 280
Varmvatten, moms	80 647	96 935
El, moms	491 210	577 725
Övriga intäkter	0	500
Påminnelseavgift	840	780
Dröjsmålsränta	280	655
Pantsättningsavgift	6 876	4 200
Överlåtelseavgift	14 330	3 939
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	1 078	0
Andrahandsuthyrning	20 076	26 800
Vidarefakturerade kostnader	6 490	0
Öres- och kronutjämning	-5	-3
Summa	5 612 659	5 701 909

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	244 260
Övriga intäkter	36 632	33 332
Övriga intäkter, moms	2 356	0
Summa	38 988	277 592

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	202 111
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 930	2 638
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 934	6 224
Städning enligt avtal	0	2 566
Städning utöver avtal	3 216	0
Besiktningar	8 882	0
Hissbesiktning	0	5 919
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	50 721	0
Brandskydd	33 410	21 618
Bevakning	0	13 995
Gårdkostnader	6 768	879
Gemensamma utrymmen	2 805	403
Snöröjning/sandning	25 974	46 447
Serviceavtal	43 376	108 208
Mattvätt/Hyrmattor	38 157	30 697
Förbrukningsmaterial	94 876	20 207
Summa	315 051	461 913

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	2 864
Sophantering/återvinning	49 202	11 653
Dörrar och lås/porttele	67 574	37 397
Övriga gemensamma utrymmen	3 250	0
VVS	51 008	3 456
Värmeanläggning/undercentral	0	7 386
Ventilation	45 392	137 445
Elinstallationer	28 550	7 242
Hissar	89 549	23 420
Fasader	0	7 000
Balkonger/altaner	0	3 513
Mark/gård/utemiljö	8 564	0
Vattenskada	15 649	27 432
Skador/klotter/skadegörelse	10 301	0
Summa	369 041	268 807

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	5 290	0
Ventilation	43 921	55 007
Balkonger/altaner	221 391	0
Summa	270 601	55 007

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	472 972	548 083
Uppvärmning	420 307	352 465
Vatten	301 746	255 318
Sophämtning/renhållning	140 243	175 100
Summa	1 335 268	1 330 966

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	63 437	194 112
Bredband	171 946	172 898
Fastighetsskatt	117 600	117 600
Summa	352 983	484 610

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	402	4 594
Juridiska åtgärder	0	54 217
Inkassokostnader	1 630	1 575
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 658
Revisionsarvoden extern revisor	15 330	13 964
Styrelseomkostnader	9 807	1 293
Fritids och trivselkostnader	5 595	29 360
Föreningskostnader	12 866	5 562
Förvaltningsarvode enl avtal	367 145	114 522
Överlåtelsekostnad	20 046	5 501
Pantsättningskostnad	12 022	6 298
Administration	18 280	6 788
Konsultkostnader	10 322	19 576
Bostadsrätterna Sverige	0	7 520
Summa	473 445	273 430

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 597	105 000
Arbetsgivaravgifter	25 585	23 046
Summa	140 182	128 046

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 320 947	1 373 587
Dröjsmålsränta	196	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 589	584
Övriga räntekostnader	0	498 210
Summa	2 319 554	1 872 381

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	337 415 507	337 415 507
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	337 415 507	337 415 507
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 414 786	-17 948 498
Årets avskrivning	-2 466 288	-2 466 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 881 074	-20 414 786
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	314 534 432	317 000 720
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>98 547 199</i>	<i>98 547 199</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 400 000	154 400 000
Taxeringsvärde mark	56 360 000	56 360 000
Summa	210 760 000	210 760 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 210	209 359
Övriga kortfristiga fordringar	0	19 049
Transaktionskonto	499 919	597 268
Borgo räntekonto	1 120 710	1 185 138
Summa	1 625 839	2 010 814

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 217	0
Förutbet bredband	953	0
Upplupna intäkter	88 794	53 081
Upplupna ränteintäkter	2 006	2 006
Summa	107 970	55 087

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea (upplåtelselån)	2025-06-18	0,75 %	11 000 000	11 000 000
Nordea (upplåtelselån)	2025-06-19	3,09 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken (upplåtelselån)	2025-03-17	3,32 %	7 800 000	8 900 000
Nordea (gemensamt lån)	2025-06-18	0,75 %	12 650 000	12 950 000
Handelsbanken (gemensamt lån)	2027-06-01	3,45 %	12 225 000	12 525 000
Handelsbanken (gemensamt lån)	2025-03-20	3,47 %	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken (gemensamt lån)	2026-09-30	4,36 %	12 316 500	12 450 000
Summa			78 991 500	80 825 000
Varav kortfristig del			54 883 500	32 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 324 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 010	42 663
Uppl kostn el	57 218	53 525
Uppl kostnad Värme	49 344	0
Uppl kostn räntor	39 931	43 615
Uppl kostn vatten	26 746	24 029
Uppl kostnad Sophämtning	7 996	10 990
Förutbet hyror/avgifter	431 291	453 413
Summa	617 536	628 235

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

89 400 000

2023-12-31

89 400 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

För lägenheter med kapitallån via föreningen sänks räntan från 2,65% till 2,15% från den 1 februari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Annica Dahlberg
Styrelseledamot

Bengt Greger Jonsson
Ordförande

Birgitte Englund
Styrelseledamot

Gunilla Stoltz
Styrelseledamot

Göran Ernberg
Styrelseledamot

Peter Schagerström
Styrelseledamot

Sven Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2025 10:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 09:18

DOCUMENT ID:

HJ77v3Xjxel

ENVELOPE ID:

BkmPn7iell-HJ77v3Xjxel

DOCUMENT NAME:

Brf Sopranen i Malmö, 769626-5490 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNILLA LENA CECILIA STOLTZ gunilla65@msn.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:33 09.05.2025 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.29.17
2. Birgitte Charlotte Englund birgitte.englund@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:56 09.05.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.70.54
3. Göran Ernberg goran@ernberg.nu	Signed Authenticated	09.05.2025 10:08 09.05.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.173.224
4. ANNICA DAHLBERG annicaborgqvist@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 12:53 09.05.2025 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 194.182.8.84
5. Bengt Greger Jonsson gregerjonsson@yahoo.com	Signed Authenticated	09.05.2025 16:18 09.05.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.235
6. PETER SCHAGERSTRÖM peter.schagerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 17:36 09.05.2025 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.61.44
7. SVEN PERSSON sven.persson@bussme.se	Signed Authenticated	09.05.2025 22:37 09.05.2025 22:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.8
8. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	10.05.2025 10:50 10.05.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sopranen i Malmö, org. nr 769626-5490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sopranen i Malmö för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sopranen i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2025 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 09:18

DOCUMENT ID:

Sy-mw2Xoxlx

ENVELOPE ID:

BJx7wnQsgge-Sy-mw2Xoxlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sopranen i Malmö 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	10.05.2025 10:51	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	10.05.2025 10:50	Low	IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed